

房屋稅租稅競爭—說好的居住正義呢？

陳國樑／政大財政系副教授

近數十年來，國際間之租稅競爭為各國頭痛不已、無法解決的難題；在我國，已經開端的全台各地於房屋稅之租稅競爭，如不予導正，終將造成不可收拾的財政災難。此風波何由而來哉？

SARS 後房地產市場價格高漲，房價躍升為民怨之首。民氣可用下，台北市在郝市府任內，對於房屋持有稅有相當積極的作為，稅基與稅率都有顯著的提升。

首先，約於中央推出「奢侈稅」的同時，台北市於 100 年 7 月起實施高級住宅加價課徵房屋稅的作法—即「豪宅稅」。其次，在中央於 103 年修正《房屋稅條例》、授權地方政府得視持有房屋戶數訂定差別稅率後，郝市府隨即將持有非自住之其他住家用房屋在 3 戶以上者，每戶稅率提高至自住房屋（1.2%）之 3 倍—即「囤房稅」。此外，也將民國 73 年以來，未曾修正之房屋「構造標準單價」（計算房屋稅之主要依據），平均調高約 2.6 倍，並且同步調高房屋稅加重計算所使用之「路段率」。

在這一連串作法下，以「杜絕房產投機炒作」作為競選時訴求之一的柯文哲市長，於接手台北市政後，曾豪氣地表示：許多民眾收到房屋稅單「會嚇一跳」，頗有居住正義大旗已張之勢。的確，104 年台北市房屋稅收增加了 20 億，有效的挹注市庫財源。

唯好景不常，根據最新數據，107 年台北市房屋稅收減少了 12 億，為 6 都中唯一下跌者，其原因耐人尋味、其後果則是引爆了全台地方政府在房屋稅的租稅競爭。

柯市府就任後，一手大張旗鼓的召開了 7 次「居住正義論壇」；另一手卻不斷調降房屋稅。首先於 106 年 1 月，將郝市府推動之新標準單價，改為分 6 年折減緩漲、另訂每 2 年適用之單價表，大開改革倒車；同時將豪宅加價基準從多處高過 300% 之地段率，改為全按 120% 之固定加價率，拔去了「豪宅稅」的利齒。其次於 106 年 6 月修法，將全國僅持有 1 戶且供自住使用之房屋稅有效稅率，自 1.2% 降至 1%、每戶可享有最高 3 萬元的減稅利益。繼而又於 106 年 7 月修法，將建商持有 3 戶以上每戶為自住 3 倍之稅率、改為按自住稅率加 0.3% 課徵，等同停徵建商囤房稅。上述修法，除自用住宅有效稅率調降外，受惠者皆再再指向持有新完工豪宅的財團與建商。

在台北市不斷調降房屋稅下（據報導，最新的調降計畫是將 1 戶自住有效稅率再

從 1% 降至 0.6%)，連動各地方政府競相調降房屋稅。首先，新北市於去年 10 月修法，將其囤房稅稅率自 2.4% 調降為 1.5%。其次，台南市政府於 3 月宣布，將中古屋恢復民國 73 年之標準單價、過去漲幅歸零、新屋標準單價打折、折舊率提高與路段率調降等措施。此外，嘉義市與雲林縣已於 4 月間宣布各自調降房屋稅基的作法；據悉，彰化縣、基隆市等十數縣市之不動產評價委員會，也已磨刀霍霍，蓄勢待發削減房屋稅。

房屋稅為地方重要歲入，在地方政府財源普遍不足的現況下，尤其重要。但在租稅競爭下，各地方政府房屋稅收將「向下探底」(race to the bottom)；除先前已經提及的 107 年台北市房屋稅收竟不增、反而下跌 20 億外，新北市預估調降囤房稅之稅損將高達 6.6 億元。影響所及，甚至可能進一步株連其他地方稅收。房屋稅主管機關財政部，雖不比地方政府有直接民意基礎，但面對排空倒海而來的租稅競爭，如一味佻佻覲覲、不敢提出管理對策，這場地方財政暴風的後果不堪設想。

最後，就算台北市有調降房屋稅的「本錢」，如何交待承諾市民的居住正義？而由其肇始之租稅競爭，則為咎大矣。